

Avskrift

BESKRIVNING tillhörande förslag till byggnadsplan för Överlöpe omfattande delar av Överlöpe 1:5, 4:6 och 4:8 inom Vätö socken, Lyhundra kommun av Stockholms län.

Grundkarta

Grundkartan för rubricerat planområde har upprättats av Enskilda Lantmäteribyrån AB, Stockholm, år 1967. Skalan är 1:200. Ekvidistansen är 1 m. Nivelleringen har utförts fotogrammetriskt. Grundkartan jämte beräkningshandlingar finns arkiverade hos Överlantmätaren i Stockholms län.

Fastighetsförteckning

Till planförslaget har fogats fastighetsförteckning upprättad den 4 januari 1968 av lantmätare Olle Thunwall, Enskilda Lantmäteribyrån AB, Stockholm

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdets läge.

Planområdet är beläget i Vätö socken norr om Nystättra samhälle och begränsas i öster av Vätösund. Avståndet längs väg är till Norrtälje drygt 10 km. Läget framgår utförligare av bifogade utdrag ur topografiska kartan över Sverige.

Planområdets gränser.

Planområdet gränsar mot fastigheterna Överlöpe 3:4, 3:7 och 10:1.

Gällande planer och byggnadsreglerande bestämmelser

I skiss 1966 till regionplan för stockholmstrakten ingår planområdet i ett större distrikt avsett för fritidsbebyggelse. Enligt den av länsstyrelsen år 1967 fastställda "länsöversiktsplan 66" bör fritidsbebyggelse i tämligen riklig omfattning kunna lokaliseras till området.

För kommunen har översiktsplan utarbetats och antagits. Det uppgjorda förslaget överensstämmer med denna plan (se bifogad kartkopia). I enlighet med översiktsplanens intentioner har en enkel dispositionsplan i skala 1:4000 upprättats. Den omfattar förutom planområdet även de övriga delar av Överlöpe by, som ligger öster om allmänna vägen. Dispositionsplanen bifogas (kartbilaga C).

För området finns utomplansbestämmelser meddelade. Stranden utmed Vätösund är till ett djup av 100 meter strandskyddsområde jämlikt §§ 15 och 16 i Naturvårdslagen.

Terrängförhållanden

Planområdet är beläget i en naturskön del av Roslagen. Trakten är mycket eftersökt av fritidsbyggare. De södra och centrala partierna av området består av kultiverad, utomordentligt vacker hagmark, kantad av ljusa lövskogsridåer. Gärdsgårdar, stenrösen och enstaka solitärer av högväxt präglar landskapet på ett för dessa trakter säregt sätt. Norra delen av området är av delvis annan karaktär. Terrängen är småkuperad, delvis bergbunden och vegetationen domineras av gran- och tallskog. Stränderna är lätt-tillgängliga med undantag av vissa brantare avsnitt. Bad- och hammöjligheterna är goda. Området är väl lämpat att bebyggas med fritidshus.

Markbeskaffenhet

En undersökning av markbeskaffenheten inom området har utförts av statsgeolog Nils-Bertil Svensson, Stockholm. Avundersökningen framgår att moräner av olika kornighet utgör det dominerande inslaget inom de partier av planområdet vilka avses tagas i anspråk för bebyggelse. Undersökningen ingår i särskild utredning rörande vatten- och avloppsanläggningar inom området.

Fasta fornlämningar

Inom planområdet finns enligt den ekonomiska kartan inga fasta fornlämningar.

Befintlig bebyggelse.

Planområdet är obebyggt.

Befintliga fastighetsförhållanden.

Planområdet är uppdelat på tre olika hemmansdelar, som är taxerade som jordbruksfastigheter. Området ägs i sin helhet av Fastighetsaktiebolaget Roden, Horrtälje, som erhöll förvärvstillstånd den 29 mars 1968 (kopia bifogas).

PLANFÖRSLAGET

Ny-bebyggelsen

I enlighet med översiktliga plansynpunkter samt efter grundlig inventering av planområdets landskapskvalitéer, dräneringsförhållanden m m har föreslagits att bebyggelsen samlas till vissa relativt hårt utnyttjade markområden. Därigenom har, förutom viss koncentration av ledningssystem och andra anläggningsarbeten erhållits sammanhängande friområden mellan de olika bebyggelsegrupperna.

Nybebyggelsen föreslås utgöra friliggande fritidshus på ca 60 st tomtplatser. Av dessa är 55 st avsedda för tomtplatser, som ej annat än i undantagsfall bör ha en areal understigande 2000 m². Resterande föreslås som särskilt reglerad bebyggelse på tomtplatser om minst 1200 m². För sammanhangets skull har förslag till byggnadsplatser illustrationsvis redovisats på fastigheterna överlöpe 10:1 och 3:4 (kartbilaga B).

Utnyttjandegrad

Den totala landarealen inom planområdet utgör 41,1 ha. Av denna areal har 12,1 ha utlagts till tomtmark för bostadsändamål. Detta motsvarar ett utnyttjande av 30 % eller 1,5 hus/ha.

Vägar

Tillfart till området är allmännavägen 1151 Nysättra-Björhövda. Fastighetsbolaget har föranstaltat om vägförrättning för reglering av frågor i samband med infartsvägen över överlöpe 10:1. Trafiksystemet inom planområdet har utformats så att onödig trafikalsstring undviks. Vidare har med hänsyn till terrängförhållanden och andra praktiska svårigheter högsta möjliga grad av trafikdifferentiering eftersträfvats. Från huvudvägslingan, som kommer vad gäller det tekniska utförandet att byggas i god standard, grenar ett nät av enklare, sekundära vägar (kvarterstvägar) ut sig. Hela vägsystemet har provstakats i samband med planarbetet. Vägar-na kommer att kunna byggas utan stora och förfulande ingrepp i naturen. Lämplig sträckning av ostörda gångstråk har redovisats i planförslaget. Det är för hela områdets trivsel angeläget att dessa kommer till utförande.

Parkering

I anslutning till badplats och båtbygggor har illustrationsvis redovisats lämpliga parkeringsplatser. I anslutning till de olika bebyggelsegrupperna kan om behov uppkommer vinterparkeringsplatser anvisas på lämpliga ställen. Biluppställningsplatser samt parkering för besökande förutses bli anordnade på varje tomtplats.

Badplats

Ett mindre Rb-område har utlagts där naturliga förutsättningar finns att iordningställa en bra badplats. Vid badplatsen kommer en bastubyggnad för gemensamt bruk att uppföras om intresse för detta finns bland tomtägarna.

Båthamnar

För att täcka planområdets behov av båtplatser har tre platser angivits för hamnanläggningar. Vid utbyggandet av dessa förutsattes att - med tanke på Vätösundets ringa bredd - bryggorna förläggas längs strandlinjen. Gemensamma sjöbodar samt upplägningsplatser för småbåtar kan inom Rh-område ordnas på strandmarken innanför bryggorna.

Naturreservat

Det har ur allmän synpunkt ansetts lämpligt att södra delen av området i enlighet med översiktsplanens intentioner avsettes som naturreservat i samband med att förevarande planförslag fastställs. Rn-området, som är av begränsad omfattning och som till synes har fått en något egendomlig avgränsning, måste ses i sammanhang med blivande naturreservat inom fastigheterna Överlöpe 10:1 och 6:1 (se kartbilagor B och C).

Parkmark

En koncentration av parkmarken till sammanhängande strövområden har eftersträfvats. Målsättningen har därvid varit att i enlighet med dispositonsplanens intentioner tillskapa en större parkyta i planområdets sydvästra del. Det har även varit angeläget att ett bredare stråk hålls öppet söder och väster om Överlöpe 4:12. Praktiskt taget hela strandskyddsområdet har utlagts till parkmark. Den föreslagna arealen parkmark uppgår till knappt 930 ha. Av denna areal omfattar 7 ha kultiverad åker-, ängs- och betesmark. Det är av synnerlig vikt att dessa markpartier, som utgör resterna av det gamla odlingslandskapet, fortsättningsvis kommer att skötas så att de även i framtiden behåller sin öppna karaktär. Det är exploatörens avsikt att detta skall ske genom att blivande tomtägareförening på sätt som framgår av stadgar, som bilagts utredningen rörande de sanitära frågorna. I anslutning till de olika bebyggelsegrupperna har på markmarken redovisats lekplats och en mindre bollplan. Vid byggnadsplanens fastställande bör förordnande jämlikt 113 § byggnadslagen meddelas all obebbyggd allmän platsmark inom planområdet.

Vattenförsörjning och avlopp

Utredning avseende sanitära frågor bifogas. Som framgår av denna kommer vattenförsörjningen inom området att ordnas genom vattenverk och sommarvattenledning. Enligt uppgift har genom provpumpning påvisats tillräckligt med vatten för minst 140 tomtplatser. Avlopp inom området är avsett att i första hand utföras som infiltrationsanläggning på tomtmark. Genom undersökning av jordarterna har framkommit att möjligheterna till endera mark- eller ytinfiltration är goda inom stora delar av bebyggelseområdena. För bebyggelsen inom det sydöstra kvarteret skall exploatören anordna gemensamt spillvattenavlopp därest tomtstorleken inom nämnda kvarter understiger 2000 m².

Elektrifiering

Området korsas av elektriska högspänningsledningar (20 kilovolt) tillhöriga Älvkarleby Kraftverk. Hänsyn har tagits till dessa vid planens utformning. En mindre omläggning av linjesträckningen förutsattes dock ske vid de sydöstra kvarteren. Hela området kommer att elektrifieras så att samtliga tomtplatser erhåller anslutningsmöjlighet vid tomtgräns. Elektrifieringen sker efter samråd med Vätö Distributionsförening.

Exploateringsavtal

Ett genomförande av byggnadsplanen kommer att grundas på exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Förslag till exploateringsavtal bifogas.

Samråd

Planarbetet påbörjades under år 1967. Det har bedrivits i nära samråd med de kommunala myndigheterna. Under projekteringstiden har kontakt även tagits med lanmäteriet i Norrtälje, lantbruksdirektören samt länsarkitekten. Vidare har förhandlingar förts om utfartsväg över fastigheten Överlöpe 10:1 med ägaren till denna.

Stockholm i juni 1968
Björn Cederström
arkitekt SAR

Rätt avskrivet betygar:

Arvid Nilsgren